

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي الدورية المجمعة
٤	قائمة الأرباح او الخسائر الدورية المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
٣٠-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

اسطنبول ، أبو القاسم ، حجازي و فهمي

ش ٢٧ دجلة للمحامي القاهرة مصر
ص.ب. ٢٥٠ للمحامي

هاتفون: +٢٠٢ ٢٥١٩٣٤٨٥

بريد الكتروني: info@uby-egypt.com
موقع الكتروني: www.uby-egypt.com

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

إلى السادة / مجلس إدارة الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقاومة المركز المالي الدورية المجمعة المرفقة للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذلك القوائم المجمعة الدورية للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتصلة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسجلات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة عمل استفسارات بصورة أسلمية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا منسحب على ديانة جميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدى رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة .

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينع إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري للمجمع للمنشأة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أدائها المالي الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في ٢٢ يوليو ٢٠٢٦



م.م. رقم (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة للعلمة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المحتدون للمراجعة والضرائب
(UHY)-United

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			الأصول الغير متداولة
			أصول ثابتة
٣,٨٧١,٦٢٢	٣,٣٧٩,١٦٨	(٣)	أصول حق انتفاع
٥,٦٥٣,٦٣٢	٥,٣٤٥,٢٥٣	(١-٢٣)	استثمارات في سندات حكومية
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٤)	استثمارات في شركات شقيقة
١٤٢,٢٢٦,٠١١	١٤٩,٦٣٨,٠٠٥	(٥)	أصول ضريبية مؤجلة
٢,٧١٣,٨٠١	٣,٤٧٣,٨٣٦	(١٥)	إجمالي الأصول الغير المتداولة
١٥٤,٩١٣,٢٩٨	١٦٢,٢٨٤,٤٩٤		
			الأصول المتداولة
			مشروعات الإسكان والتعمير
٢٠٠,٥٧٤,٣٦٤	٢١٣,٧٠١,٦٦٠	(٦)	عملاء ومصرفيات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٦٢٢,٥٦٤,٢١٠	٧٣٧,٠٤٦,٤٦٢	(٧)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٣٨,٢١٦,٨٧١	٤٣٦,٩٨٧,٤٤٣	(٨-٨)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٧٨٨,١٤١	٣٠٨,٥٠٤,٧٢٣	(٩)	استثمارات بالتكلفة المستهلكة
٧٧٩,٤٣٥,٦٧٦	٥٥٧,٧٨٦,٩٢٧	(١٠)	نقدية لدى البنوك
٢١٨,٥١٢,٨٣٢	٢٨٩,٦٠١,٨٩٨	(١١)	إجمالي الأصول المتداولة
٢,٢٦١,٠٩٢,٠٩٤	٢,٥٤٣,٦٢٩,١١٣		إجمالي الأصول
٢,٤١٦,٠٠٥,٣٩٢	٢,٧٠٥,٩١٣,٦٠٧		
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢٩٤,٢٧٩,٥١٦	٢٩٤,٢٧٩,٥١٦	(١٢)	رأس المال المدفوع
(٤٦,٠٥٨,٢٦٩)	(٥٥,٣٣٤,٦٠٦)	(١٣)	أسهم خزينة
٨٧,٠٥٥,٨٧١	٩٦,٧٠٥,٠٨٨		احتياطي قانوني
٣٩٤,٩٥٤,٣٢٧	٦٠٤,٣١٦,٥٣٩		أرباح مرحلة
٢٢٠,٢٩١,٨١٥	٦٤,٤٦٤,١٧٦		أرباح الفترة / العام
٩٥٠,٥٢٣,٢٦٠	١,٠٠٤,٤٣٠,٧١٣		إجمالي حقوق الملكية الشركة القابضة
٢٣,٧١٦	٢٣,٧٠١		حقوق الحصص غير المسيطرة
٩٥٠,٥٤٦,٩٧٦	١,٠٠٤,٤٥٤,٤١٤		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات الغير متداولة
٣٤١,٢٠٢,٥٤٥	٣٢٥,٢٨٩,٠٩٩	(٢-٢٣)	التزامات عقود التأجير والترتيب - غير متداولة
٣٤١,٢٠٢,٥٤٥	٣٢٥,٢٨٩,٠٩٩		إجمالي الالتزامات الغير المتداولة
			التزامات متداولة
٨,٤٤٩,٠٤٢	٨,٤٤٩,٠٤٢	(١٤)	مخصصات
١,٠٥٦,٦٥٦	٩٩٦,٣٠٢	(٨-ب)	مستحق الى طرف ذو علاقة
٥٥,٠٣٨,٦٣٤	٦٥,٩٥٤,٠١٨	(١٥)	التزامات ضريبية
٤٧,٠٤٢,٧٠٦	٥١,٠١٥,٤٩٨	(٢-٢٣)	التزامات عقود التأجير والترتيب - متداولة
١,٠١٢,٦٦٨,٨٣٣	١,٢٤٩,٧٥٥,٢٣٤	(١٦)	موردون ومصرفيات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١,١٢٤,٢٥٥,٨٧١	١,٣٧٦,١٧٠,٠٩٤		إجمالي الالتزامات المتداولة
١,٤٦٥,٤٥٨,٤١٦	١,٧٠١,٤٥٩,١٩٣		إجمالي الالتزامات
٢,٤١٦,٠٠٥,٣٩٢	٢,٧٠٥,٩١٣,٦٠٧		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة

محمد حسن شحاته



العضو المنتدب

محمود خليفة عبدربه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	إيضاح	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٦٠,١٥٩,٢٨٥	٧٥,٥٧٩,٥٩٣	(١٧)	المبيعات والإيرادات
(٥٣٨,٤٠٦)	(٥,٧١٠,٧٠٠)	(١٨)	تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات
٥٩,٦٢٠,٨٧٩	٦٩,٨٦٨,٨٩٣		مجمّل الربح
(١١,٧٠٣,٧٤٢)	(١٣,٥٣٧,٧٠٥)	(١٩)	مصرفات عمومية وإدارية
(١,٧٨٢,١٩٨)	(٤,٠٥٥,٠٩٣)		رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(٣٠٤,٤٠٣)	(١,٤٩٨,٢٢٥)	(٧)	الخسائر الانتمائية المتوقعة في قيمة العملاء
(٣٠,٥٦٠)	(٧٩٩,١٦٦)	(٧)	الخسائر الانتمائية المتوقعة في قيمة الأرضة المدينة الأخرى
١,٥٨١,٧٢٣	٣٢,٢٠٠		إيرادات تشغيل أخرى
٤٧,٣٨١,٦٩٩	٥٠,٠١٠,٩٠٤		أرباح التشغيل
١٠,٤١٢	١٠,٤١٢		إيرادات استثمارات بالتكلفة المستهلكة
١٢,٣٩٢	٦,٧١٦,٥٨٢	(٩)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	٣٤,٨٤٧,١٩٩		عوائد أذون خزانة
٤,٢٩٦,٧٣٩	٨,٦٩٢,٣٨١	(٥)	حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
٣٠,٢١٨,٦١٩	٩,٠١٤,٥٢٢		فوائد دائنة
(٣٣,٢٨٧,١٤٨)	(٢٧,٦٩٣,٢٨٣)		فوائد تمويلية
٤٨,٦٣٢,٧١٣	٨١,٥٩٨,٧١٧		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(١١,٢٥٢,٦٧٧)	(١٧,١٣٤,٥٥٥)	(١٥)	ضرائب الدخل
٣٧,٣٨٠,٠٣٦	٦٤,٤٦٤,١٦٢		أرباح الفترة
٠,١٦	٠,٢٨	(٢٤)	نصيب السهم في الأرباح
٣٧,٣٨٠,٠٤٠	٦٤,٤٦٤,١٧٦		توزع كما يلي:
(٤)	(١٤)		الشركة القابضة
٣٧,٣٨٠,٠٣٦	٦٤,٤٦٤,١٦٢		حقوق الحصص غير المسيطرة
			أرباح الفترة



رئيس مجلس الإدارة

محمد حسن شحاته

العضو المنتدب

محمود خليفة عبدربه

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧,٣٨٠,٠٣٦	٦٤,٤٦٤,١٦٢	أرباح الفترة
-	-	بنود تتعلق بالدخل الشامل
<u>٣٧,٣٨٠,٠٣٦</u>	<u>٦٤,٤٦٤,١٦٢</u>	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
٣٧,٣٨٠,٠٤٠	٦٤,٤٦٤,١٧٦	توزع كما يلي:
(٤)	(١٤)	الشركة القابضة
<u>٣٧,٣٨٠,٠٣٦</u>	<u>٦٤,٤٦٤,١٦٢</u>	حقوق الحصص غير المسيطرة
		إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

رأس المال	أسهم خزينة	احتياطي تقوئي	أرباح مرحلة	أرباح الفترة	إجمالي حقوق ملكية الشركة القابضة	المخصص غير المسيطر	إجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٩٤,٢٧٩,٥١٦	(٤٦,٠٥٨,٢٦٩)	٨٧,٠٥٥,٨٧١	٣٩٤,٩٥٤,٣٢٧	٢٢٠,٢٩١,٨١٥	٩٥٠,٥٢٣,٢٦٠	٢٣,٧١٦	٩٥٠,٥٤٦,٩٧٦
-	-	٩,٦٤٩,٢١٧	٢١٠,٦٤٢,٥٩٨	(٢٢٠,٢٩١,٨١٥)	-	-	-
-	-	-	(١,٢٨٠,٣٨٦)	-	(١,٢٨٠,٣٨٦)	(١)	(١,٢٨٠,٣٨٧)
-	(٩,٢٧٦,٣٣٧)	-	-	-	(٩,٢٧٦,٣٣٧)	-	(٩,٢٧٦,٣٣٧)
-	-	-	-	-	٦٤,٤٦٤,١٧٦	(١٤)	٦٤,٤٦٤,١٦٢
٢٩٤,٢٧٩,٥١٦	(٥٥,٣٣٤,٦٠٦)	٩٦,٧٠٥,٠٨٨	٦٠٤,٣١٦,٥٣٩	٦٤,٤٦٤,١٧٦	١,٠٠٤,٤٣٠,٧١٣	٢٣,٧٠١	١,٠٠٤,٤٥٤,٤١٤
٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦	(١٥٧,٩٣٦,٠٢٧)	٨١,١٥١,٢٦٧	٤١٤,٣٩٧,٣٦٥	١٣٠,٢٧٦,١٣٨	٧٩٤,٨٤٧,٧٠٩	٦٠١	٧٩٤,٨٤٨,٣١٠
-	-	٥,٩٠٤,٦٠٤	١٢٤,٢٧٢,٠٣٤	(١٣٠,٢٧٦,١٣٨)	-	-	-
-	-	-	(١٩,٨٤٤,٣٠٦)	-	(١٩,٨٤٤,٣٠٦)	-	(١٩,٨٤٤,٣٠٦)
(٣٢,٦٧٨,٩٥٠)	١٥٧,٩٣٦,٠٢٧	-	(١٢٥,٢٥٧,٠٧٧)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	٣٧,٣٨٠,٠٤٠	(٤)	٣٧,٣٨٠,٠٣٦
٢٩٤,٢٧٩,٥١٦	-	٨٧,٠٥٥,٨٧١	٣٩٢,٦٦٨,٠١٦	٣٧,٣٨٠,٠٤٠	٨١٢,٣٨٢,٤٤٣	٥٩٧	٨١٢,٣٨٤,٠٤٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦

محول إلى الاحتياطي التقوئي والأرباح المرحلة

تسويبت على الأرباح المرحلة لشركة شقيقة

شراء أسهم خزينة

أرباح الفترة

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥

محول إلى الاحتياطي التقوئي والأرباح المرحلة

توزيعات الأرباح

إعدام أسهم خزينة

أرباح الفترة

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٥

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	إيضاح
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٤٨,٦٣٢,٧١٣	٨١,٥٩٨,٧١٧	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٦٣٠,٧٩٠	٥٣٥,٩٥٤	(٣) إهلاك الأصول الثابتة
٣٠٨,٣٧٩	٣٠٨,٣٧٩	(١-٢٣) استهلاك أصول حق التفاع
٣٠٤,٤٠٣	١,٤٩٨,٢٢٥	(٧) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٣٠,٥٦٠	٧٩٩,١٦٦	(٧) الخسائر الائتمانية المتوقعة في الأرصدة المدينة الأخرى
-	(١٠,٤١٢)	إيرادات استثمارات بالتكلفة المستهلكة
(١٢,٣٩٢)	(٦,٧١٦,٥٨٢)	(٩) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العفلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٤,٢٩٦,٧٣٩)	(٨,٦٩٢,٣٨١)	(٥) حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
-	(٣٤,٨٤٧,١٩٩)	عوائد أذون خزانة
(٣٠,٢٢٢,٠٣١)	(٩,٠١٤,٥٢٢)	فوائد دائنة
٣٣,٢٨٧,١٤٨	٢٧,٦٩٣,٢٨٣	فوائد تمويلية
٤٨,٦٥٥,٨٣١	٥٣,١٥٢,٦٢٨	أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٥٥,٣٨٠,٢٥٠)	(١٣,١٢٧,٢٩٦)	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
٢,١٦٧,٦٨٦	(١١٦,٧٧٩,٦٤٣)	التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
٥,٧٥٠,٠٠٠	١,٢٢٩,٤٢٨	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١٢٩)	(٦٠,٣٥٤)	التغير في المستحق إلى طرف ذو علاقة
٩٢,٩٠٦,٤١٩	٢٣٧,٣٣٤,٢٥١	التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٣,٢٨٦,٠٣٤)	(٩,٧٦٦)	(١٥) ضرائب الدخل المدفوعة
٩٠,٨١٣,٥٢٣	١٦١,٧٣٩,٢٤٨	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٥٦,٢٥٤)	(٤٣,٥٠٠)	(٣) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	(٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٩) مدفوعات في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(٥٣٩,٣٠٤,٣٢٠)	مدفوعات لشراء استثمارات بالتكلفة المستهلكة
-	٧٨٨,٨٣٠,٨٢٨	(١٠) متحصلات من بيع استثمارات بالتكلفة المستهلكة
٣٠,٤١٢,١٢٨	٩,٠٢٤,٩٣٤	فوائد دائنة محصلة
٣٠,٣٥٥,٨٧٤	(٤١,٤٩٢,٠٥٨)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٢٣,٢٨٧,١٤٨)	(٢٧,٦٩٣,٢٨٣)	فوائد تمويلية مدفوعة
(٩,٧٨٠,٩٦٢)	(١١,٩٤٠,٦٥٤)	مدفوعات في التزامات عقود التأجير والترتيب
-	(٩,٢٧٦,٣٣٧)	(١٣) مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(١,٤٣٧,٦٠٢)	(٢٤٧,٨٥٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٤٤,٥٠٥,٧١٢)	(٤٩,١٥٨,١٢٤)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٧٦,٦٦٣,٦٨٥	٧١,٠٨٩,٠٦٦	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٥٦٤,١٨٢,٤٧٤	٢١٨,٥١٢,٨٣٢	(١١) النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٦٤٠,٨٤٦,١٥٩	٢٨٩,٦٠١,٨٩٨	(١١) النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١ - نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

تأسست الشركة بمقتضى مرسوم خاص في ٢٢ مارس سنة ١٩٠٧ باسم شركة أراضي القباري، وفي أول يناير ١٩٦٥ تغير اسم الشركة ليصبح الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية.

تم تسجيل الشركة بالسجل التجاري تحت رقم (٤٩٦) بتاريخ ٢ إبريل ١٩٣٥. وقد تم التأشير بالسجل بتوفيق أوضاع الشركة طبقاً للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بتاريخ ٣١ أكتوبر ١٩٩٦.

المدة القانونية للشركة ٥٠ عام تبدأ من ٣١ أكتوبر ١٩٩٦.

عنوان الشركة المسجل هو ٩٥ طريق ٢٦ يوليو (برج السلسلة) - الأزاريطة - الاسكندرية.

الأنشطة الرئيسية التي تقوم بها الشركة هي شراء وبيع وتقسيم الأراضي، إقامة مشروعات المباني للأغراض السكنية والسياحية والإدارية والتجارية وذلك بقصد البيع أو التأجير، إقامة مشروعات الامتداد العمراني، القيام بكافة العمليات المالية والتجارية والصناعية المرتبطة بطبيعة نشاطها، وللشركة أن تباشر نشاطها في مجال الإسكان والتعمير والمشروعات المرتبطة به لحسابها أو لحساب الغير.

الشركة القابضة الأم هي شركة بايونيرز برورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة للشركة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٢٢ يونيو ٢٠٢٦.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول المالية المقاسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

تم إعداد وعرض القوائم المالية الدورية المجمعة بالجنيه المصري، وهي عملة التعامل للشركة.

التوافق مع معايير المحاسبة

يتم إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في الفترات السابقة.

٢-٢ نطاق القوائم المالية الدورية المجمعة

تتضمن القوائم المالية الدورية المجمعة الشركات التابعة والتي تسيطر عليها الشركة المتحدة للإسكان والتعمير.

وفيما يلي بيان الشركات التابعة التي تم إدراجها بالقوائم المالية المجمعة:

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
%٩٩,٩٩٩٨	%٩٩,٩٩٩٨	شركة يو دي سي للاستثمار
%٩٩,٩٩٩٧	%٩٩,٩٩٩٧	فلوريش للاستثمار
%٩٨,٩٩٩٩	%٩٨,٩٩٩٩	شركة كيو بي آر للتنمية العمرانية

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة المجموعة، وذلك عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات وذلك للحصول على منافع من أنشطتها وعند تقييم مدى وجود سيطرة فإنه يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمحتملة في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة. ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ الاقتناء وحتى تاريخ فقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢-٢ نطاق القوائم المالية الدورية المجمعة (تابع)

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة:

أ- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.

ب- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال العام التي تعد عنها القوائم المالية.

ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:

(١) مبلغ حقوق الحصة غير المسيطرة تاريخ التجميع الأصلي.

(٢) نصيب الحصة غير المسيطرة في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.

د- يتم الاستبعاد الكامل لأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.

تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.

يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.

تعرض حقوق الحصة غير المسيطرة الميزانية المجمعة ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة. كما يعرض نصيب الحصة غير المسيطرة ربح أو خسارة المجموعة بشكل منفصل.

على المنشأة أن تنسب الأرباح أو الخسائر وكل من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم وحقوق الحصة غير المسيطرة. وأن تنسب المنشأة كذلك إجمالي الدخل الشامل إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى حصول رصيد عجز فيها.

تتمثل الحصة غير المسيطرة في الشركات التابعة بالقوائم المالية المجمعة فيما يلي:

اسم الشركة التابعة	نسبة المساهمة ٣١ مارس ٢٠٢٦	نسبة المساهمة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة يو دي سي للاستثمار	%٠,٠٠٢	%٠,٠٠٢
فلوريش للاستثمار	%٠,٠٠٣	%٠,٠٠٣
شركة كيو بي آر للتنمية العمرانية	%٠,٠١١	%٠,٠١١

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الأدوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

يجب على المنشأة أن تعترف بأصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي الدورية المجمعة فقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة وذلك بالنسبة للأصول والالتزامات المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية أو التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بالنسبة للأصول المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

بالنسبة للالتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف المعاملة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية
يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية "على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس اللاحق لها كالآتي:

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة.
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية " على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية.
 - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
 - يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:
 - يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحقيق التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية.
 - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

يمكن للمنشأة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف.

يجب على المنشأة أن تبوب جميع الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها - لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء ما يلي:

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجب أن يتم قياس مثل هذه الالتزامات، بما في ذلك المشتقات التي تمثل التزامات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- الالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق منهج التدخل المستمر. بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية على قياس مثل تلك الالتزامات المالية.
- عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين أكبر:

أ. مبلغ خسارة الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

• الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مُصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:

أ. مبلغ خسارة الاضمحلال الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المُجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

• المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل لا رجعة فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسموحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملاءمة إما بسبب أنه:

أ. يزيل أو يقلص - بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشير إليه - أحياناً - على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أساس مختلفة.

ب. كان هناك مجموعة من الالتزامات المالية أو من الأصول المالية والالتزامات المالية يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موثقة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الافصاح عن الاطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي).

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

يتم إعادة تصنيف الأدوات المالية فقط عندما يتغير نموذج الأعمال الخاص بإدارة المحفظة ككل.

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

يتم تطبيق نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة وأصول العقود واستثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكن ليس على استثمارات حقوق الملكية.

تقوم الشركة بتقويم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك القائمة على أساس مستقبلي، بشأن خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالأصول المدرجة بالتكلفة المستهلكة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

يعتمد نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. ولتقويم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناء على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية ومبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة والنقدية وما في حكمها فقط تقوم الشركة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة بناء على المنهجية المبسطة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

إن المنهجية المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة لا تتطلب من الشركة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك، تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بناء على خسائر الائتمان المتوقعة الدائمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية مستقلة.

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالإخفاق في السداد. تتم مراجعة الذمم المدينة التجارية بشكل نوعي على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى شطبها.

تقوم الشركة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال الأخذ بعين الاعتبار مخاطر الإخفاق في السداد خلال فترة العقد وتتضمن معلومات مستقبلية في قياسها.

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط:

- تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو
- تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

يجب على المنشأة أن تستبعد الالتزام المالي من الدفاتر (أو جزء من التزام مالي) من قائمة المركز المالي الدورية المجمعة عندما فقط يتم تسويته – أي عندما يتم سداد الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انقضاؤه.

الاعتراف بالإيراد

الإيراد من العقود مع العملاء

يضع معيار المحاسبة المصري "الإيراد من العقود مع العملاء" رقم (٤٨) نموذجاً من خمس خطوات، يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء على النحو التالي:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ. وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد عقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد (تابع)

الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط التالية:

أ. لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.

ج. يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.

بالنسبة لالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند النقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طريق تقديم الخدمات التي تم التعهد بها، فإن ذلك يؤدي إلى إنشاء أصل مبني على عقد مقابل العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة العوض الذي يستلمه العميل عن مبلغ الإيرادات التي تم إثباتها، فقد ينشأ عن ذلك التزام عقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو المستحق القبض، بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المتعاقد عليها، وبعد استبعاد الضرائب والرسوم. تقوم الشركة بمراجعة ترتيبات الإيرادات وفق معايير محددة للتأكد فيما إذا كانت تعمل كأصيل أو وكيل.

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن تتدفق عنه المنافع الاقتصادية للشركة، وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إذ ينطبق ذلك، بشكل موثوق به.

- البيع بالتقسيط

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التاسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة باستخدام القسط الثابت على مدة العقد.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداؤه لمصلحة الضرائب.

يتم إدراج الضريبة الجارية كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة باتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالمركز المالي (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية ويتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، وتتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الإنشاء وأي نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة، ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة، وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها، وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف، ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة عند تحققها.

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

سنوات

٢٠

٤

٤

٤

مباني وإنشاءات

وسائل نقل وانتقال

عدد وأدوات

أثاث ومعدات مكاتب

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي تم فيها استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد اضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال القيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة.

النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكومي نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإلتزام المتوقع المطلوب لتسوية الإلتزام.

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات.

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح والخسائر الدورية المجمعة.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية، يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية، ولكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخِل للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة. ولا توجد معاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

يتم قياس خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة، ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في العام التي حدث فيها.

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي اصول مالية تم تبويبها طبقا لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو اصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الاولى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف الأولى، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة.

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بفرق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة.

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر، ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها لنسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقا لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أي شركة شقيقة مبدئياً بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو تخفيض رصيد الاستثمار لإثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد الاقتناء، ويتم إثبات نصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها ضمن أرباح أو خسائر الشركة، ويتم خفض رصيد الاستثمار بقيمة توزيعات الأرباح التي يتم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢- ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

استثمارات في سندات حكومية

يتم إثبات الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة عن العام لكل استثمار على حدة.

مشروعات الإسكان والتعمير (غير التامة - التامة)

مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء أراضي لاستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتتمة وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

مشروعات تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتتميتها وتطويرها ومدّها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيّد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

التأمينات الاجتماعية

تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحلّ للمصاريف عند استحقاقها.

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنّب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية.

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكثر فائدة على الأصل أو الالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة.

وتُقدّر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملانة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
 - المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول، ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
 - المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.
- وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير. ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.
- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

عقود الإيجار

يتم تحديد ما إذا كان العقد هو (أو يحتوي على) عقد إيجار إلى مضمون العقد عند التعاقد ويكون العقد عقد تأجير أو يتضمن عقد تأجير إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل.

ويصنف الإيجار في بداية التعاقد على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي ويصنف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد.

في تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس الأصل (حق الانتفاع) بالتكلفة، وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة لتجهيز الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً للعقد.

ويتم قياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، وتخصص دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديده بسهولة، أو باستخدام سعر الفائدة على الاقتراض الإضافي للمستأجر إذا لم يمكن تحديده، بالإضافة إلى أية دفعات أخرى متغيرة، ومبالغ متوقع دفعها، وسعر مديونية خيار الشراء وذلك وفقاً لعقد الإيجار.

ويتم إثبات الفائدة على التزام عقد التأجير، وأية دفعات متغيرة غير مدرجة في قياس التزام عقد التأجير بقائمة الأرباح أو الخسائر.

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل إلى الشركة أو أن تكلفة الأصل تعكس مديونية حق خيار الشراء يتم استهلاك الأصل الموزع على مدي العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع)، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك الأصل (حق الانتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع) أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب، ويتم إثبات الاستهلاك بقائمة الأرباح أو الخسائر.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسارة اضمحلال بقيمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣ - أصول ثابتة

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	وسائط نقل وانتقال جنيه مصري	عدد أدوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢٦	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٤,٤٠٨,٧٦٨	٣٦,١٨٧	٨,٦٩٣,٨٤١	١٣,٢٥٦,٣٩٦
إضافات الفترة	-	-	-	-	٤٣,٥٠٠	٤٣,٥٠٠
في ٣١ مارس ٢٠٢٦	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٤,٤٠٨,٧٦٨	٣٦,١٨٧	٨,٧٣٧,٣٤١	١٣,٢٩٩,٨٩٦
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(٢,٤٩٧,١٠٤)	(٣٦,١٨٧)	(٦,٧٣٦,٠٣٧)	(٩,٣٨٤,٧٧٤)
في ١ يناير ٢٠٢٦	-	-	(٢٢٥,٠٣٧)	-	(٣١٠,٩١٧)	(٥٣٥,٩٥٤)
إهلاك الفترة	-	(١١٥,٤٤٦)	(٢,٧٢٢,١٤١)	(٣٦,١٨٧)	(٧,٠٤٦,٩٥٤)	(٩,٩٢٠,٧٢٨)
في ٣١ مارس ٢٠٢٦	-	(١١٥,٤٤٦)	(٢,٧٢٢,١٤١)	(٣٦,١٨٧)	(٧,٠٤٦,٩٥٤)	(٩,٩٢٠,٧٢٨)
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	١,٩٨٦,٦٢٧	-	١,٦٩٠,٣٨٧	٣,٣٧٩,١٦٨
في ٣١ مارس ٢٠٢٦	٢,١٥٤	-	١,٩٨٦,٦٢٧	-	١,٦٩٠,٣٨٧	٣,٣٧٩,١٦٨

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٥,٧١٥,٩٢٧ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت قيد الاستخدام.

- تم تحميل مصروف إهلاك الأصول الثابتة ببند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة (إيضاح ١٩).

- بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠٢٣ تم توقيع عقد شراء سيارة بنظام التأجير التمويلي من شركة بي إم للتأجير التمويلي (إيضاح ٢٣) وتم تبويبها ضمن الأصول التابعة.

- بتاريخ ١٣ أغسطس ٢٠٢٤ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستئجار لسيارة بنظام التأجير التمويلي من شركة كوريليس للتأجير التمويلي (إيضاح ٢٣).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣ - أصول ثابتة (تابع)

التكلفة	أراضي جليه مصري	مباني وإنشاءات جليه مصري	وسائط نقل وانتقال جليه مصري	عدد وأدوات جليه مصري	أثاث ومعدات مكتب جليه مصري	الإجمالي جليه مصري
في ١ يناير ٢٠٢٥	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٤,٤٠٨,٧٦٨	٣٦,١٨٧	٧,٧١٨,١٠٥	١٢,٢٨٠,٦٦٠
إضافات العام	-	-	-	-	٩٧٥,٧٣٦	٩٧٥,٧٣٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٤,٤٠٨,٧٦٨	٣٦,١٨٧	٨,٦٩٣,٨٤١	١٣,٢٥٦,٣٩٦
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٥٩٦,٩٥٦)	(٣٦,١٨٧)	(٥,٥٢٩,٥٥٦)	(٧,٢٧٨,١٤٥)
في ١ يناير ٢٠٢٥	-	-	(٩٠٠,١٤٨)	-	(١,٢٠٦,٤٨١)	(٢,١٠٦,٦٢٩)
إهلاك العام	-	(١١٥,٤٤٦)	(٢,٤٩٧,١٠٤)	(٣٦,١٨٧)	(٦,٧٣٦,٠٣٧)	(٩,٣٨٤,٧٧٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	-	-	(١,٩١١,٦٦٤)	-	(١,٩٥٧,٨٠٤)	(٣,٨٧١,٦٢٢)
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	-	-	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢,١٥٤	-	-	-	-	-

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٤ - استثمارات في سندات حكومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	أكثر من عام
جنيه مصري	جنيه مصري	سندات حكومية - بنك الاستثمار القومي
١٥٠,٧٣٩	١٥٠,٧٣٩	سندات حكومية - وزارة المالية
٢٩٧,٤٩٣	٢٩٧,٤٩٣	
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	

٥ - استثمارات في شركات شقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري		شركة PRE للاستثمار العقاري
٢٢,٢٨٠,٠٧٢	٢٢,١٢٧,٨٧٢	%٢٥	شركة USG للمقاولات العامة
١,١٤٧,٣٤٣	١,١٣١,٨١٣	%٢٥	شركة مشارق للاستثمار العقاري
١١٨,٧٩٨,٥٩٦	١٢٦,٣٧٨,٣٢٠	%١٠,١	
١٤٢,٢٢٦,٠١١	١٤٩,٦٣٨,٠٠٥		

وتتمثل حركة تلك الاستثمارات في الآتي:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦	حصة الشركة في التسويات علي الأرباح المرحلة	حصة الشركة في الأرباح (الخسائر)	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	شركة PRE للاستثمار العقاري
٢٢,٢٨٠,٠٧٢	-	(١٥٢,٢٠٠)	٢٢,١٢٧,٨٧٢	شركة USG للمقاولات العامة
١,١٤٧,٣٤٣	-	(١٥,٥٣٠)	١,١٣١,٨١٣	شركة مشارق للاستثمار العقاري
١١٨,٧٩٨,٥٩٦	(١,٢٨٠,٣٨٧)	٨,٨٦٠,١١١	١٢٦,٣٧٨,٣٢٠	
١٤٢,٢٢٦,٠١١	(١,٢٨٠,٣٨٧)	٨,٦٩٢,٣٨١	١٤٩,٦٣٨,٠٠٥	

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
١٩٧,٤٣٢,٨٥٧	٢١٠,٤٩٤,٨٢٣	
٣,١٤١,٥٠٧	٣,٢٠٦,٨٣٧	
٢٠٠,٥٧٤,٣٦٤	٢١٣,٧٠١,٦٦٠	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء
٣٠٤,٦٦٥,٨٢٤	٤٥٢,٨٠٥,٥٧٧	<u>يخصم:</u>
(٦٤,٩٣٧,٨٧٨)	(٩٩,٨٣٥,٠٨٧)	فوائد أقساط موزجة
(١٤,٦٧٧,٧٢٣)	(١٦,١٧٥,٩٤٨)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٢٢٥,٠٥٠,٢٢٣	٣٣٦,٧٩٤,٥٤٢	شركة الصرف الصحي *
٢٢٠,٧٩٦	٢٢٠,٧٩٦	دفعات مقدمة لشراء أراضي **
٣٣٩,٦٥٦,١٠٠	٣٣٩,٦٥٦,١٠٠	فوائد مستحقة
٨٨٨,٧٩٨	٨٨٨,٧٩٨	تأمينات لدى الغير ***
١٠,٥٨٢,٦٥٣	١٠,٥٨٢,٥٠٢	عهد وسلف عاملين
٤٠,٠٠٠	٢,٠٢٧,٥٥٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
١٦,٣٠٣,٨٨٢	١٥,٠٨٧,٢٧٦	شركة المجموعة المالية للتوريق ****
٣,٨٩٦,٠٨٢	٣,٨٩٦,٠٨٢	دفعات صيانة - مشروع ستون ريزيدنس
١٢,٦٨٩,٤١٦	١٢,٦٨٩,٤١٦	أرصدة مدينة أخرى
١٥,٦٦٨,٠٦٥	١٨,٤٣٤,٣٧١	
٦٢٤,٩٩٦,٠١٥	٧٤٠,٢٧٧,٤٣٣	
(٢,٤٣١,٨٠٥)	(٣,٢٣٠,٩٧١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
٦٢٢,٥٦٤,٢١٠	٧٣٧,٠٤٦,٤٦٢	

* بموجب الحكم رقم (٣٩٣٤) لسنة ٥٨ قضائية بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٦ والذي اعطى الى الشركة المتحدة للإسكان والتعمير الحق في التعويض عن قيمة الارض من شركة المياه والصرف الصحي بالإسكندرية والذي استتبعه الاتفاق معها عن سداد تلك المبالغ بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٩ وفقاً لعقد الاتفاق بينهما، مما ترتب عليه توافر شروط الاعتراف بالإيراد. ونظراً لان تحصيل تلك المبالغ سيتم خلال ستة سنوات تم خصم تلك المبالغ بمعدل خصم ١٧٪ سنوياً.

** تم التعاقد لشراء عدد ٢ مبنى إداري وتجاري على مساحة أرض ١١,٣٢١ م تقريباً من شركة مشارق للاستثمار العقاري.

*** قامت شركة يو دي سي للاستثمار (ش.م.م) (شركة تابعة) بتوقيع عقد توريق لمحفظة بعض عملاء مشروع ستون ريزيدنس - التجمع الخامس إلى شركة المجموعة المالية للتوريق في يوليو ٢٠٢٢ بقيمة إجمالية ٤٥,٨٢٩,٠٢٧ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ١٢,٧٦٤,٠٣٩ جنيه مصري.

ومقابل ذلك حصلت الشركة على مبلغ ٣٠,١٦٤,٢٣٤ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ١,٢٤٠,٧١٢ جنيه مصري وتجنيب مقابل تعزيز ائتمان بمبلغ ١,٦٦٠,٠٤٢ جنيه مصري تم إدراجهم ببند تأمينات لدى الغير.

**** قامت شركة يو دي سي للاستثمار (ش.م.م) (شركة تابعة) بتوقيع عقد توريق لمحفظة بعض عملاء مشروع ستون ريزيدنس - التجمع الخامس إلى شركة المجموعة المالية للتوريق في نوفمبر ٢٠٢٢ بقيمة إجمالية ٤١,٥١٩,٢٠٥ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ١٥,٠٧٩,٠٥٠ جنيه مصري.

ومقابل ذلك حصلت الشركة على مبلغ ٢٠,٥٠٧,٢٧١ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ١,٠٦٦,٣٠٠ جنيه مصري وتجنيب مقابل تعزيز ائتمان بمبلغ ١,١٧٤,٧٥٥ جنيه مصري تم إدراجهم ببند تأمينات لدى الغير ومتبقى للشركة مبلغ ٣,٨٩٦,٠٨٢ جنيه مصري.

- تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء على النحو التالي:

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٨,٨٠٩,١٣٠	١٤,٦٧٧,٧٢٣	مكون خلال الفترة
٣٠٤,٤٠٣	١,٤٩٨,٢٢٥	رصيد آخر الفترة
٩,١١٣,٥٣٣	١٦,١٧٥,٩٤٨	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

- تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى على النحو التالي:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٤٨٦,٨٧٨	٢,٤٣١,٨٠٥	مكون خلال الفترة
٣٠,٥٦٠	٧٩٩,١٦٦	رصيد آخر الفترة
٥١٧,٤٣٨	٣,٢٣٠,٩٧١	

٨ - مستحق من / الى اطراف ذات علاقه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	طبيعة العلاقة	(٨- أ) مستحق من اطراف ذات علاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة شقيقة	شركة PRE للاستثمار العقاري
١١١,٤٠٢,٦٤٨	١١١,٤٠٢,٦٤٨	شركة شقيقة	شركة جنوي فود للصناعات الغذائية
٥,٧٥٠,٠٠٠	٥,٧٥٠,٠٠٠	طرف ذو علاقة	شركة مشارق للاستثمار العقاري
٣٢٥,٠٣٧,١٩١	٣٢٣,٨٠٦,٣٩١	شركة شقيقة	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٤٤٢,١٨٩,٨٣٩	٤٤٠,٩٥٩,٠٣٩		
(٣,٩٧٢,٩٦٨)	(٣,٩٧١,٥٩٦)		
٤٣٨,٢١٦,٨٧١	٤٣٦,٩٨٧,٤٤٣		

(٨- ب) مستحق الى طرف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	شركة شقيقة	شركة يو أس جي للمقاولات
جنيه مصري	جنيه مصري		
١,٠٥٦,٦٥٦	٩٩٦,٣٠٢		
١,٠٥٦,٦٥٦	٩٩٦,٣٠٢		

- تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة على النحو التالي:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
-	٣,٩٧٢,٩٦٨	تسويات خلال الفترة
-	(١,٣٧٢)	رصيد آخر الفترة
-	٣,٩٧١,٥٩٦	

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	محافظ استثمارية
١,٧٨٨,١٤١	١,٩٦٣,٩٤٨	صناديق استثمار
-	٣٠٦,٥٤٠,٧٧٥	
١,٧٨٨,١٤١	٣٠٨,٥٠٤,٧٢٣	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تابع)

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١,٥١١,٧٣٩	١,٧٨٨,١٤١	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٢,٣٩٢	٦,٧١٦,٥٨٢	رصيد آخر الفترة
(١,٥٢٤,١٣١)	(٣٠٨,٥٠٤,٧٢٣)	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	

١٠ - استثمارات بالتكلفة المستهلكة

أذون خزانة - أقل من عام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	القيمة الاسمية
٧٩٨,٦٠٠,٠٠٠	١,٣٧٠,٩٧٥,٠٠٠	عوائد مؤجله
(١١,٧٤٣,٩٤٠)	(٩,٩٦٧,٤٢١)	ضرائب على عوائد اذون الخزانة المستحقة
(٧,٤٢٠,٣٨٤)	(١٤,٣٨٩,٨٢٤)	بيع خلال الفترة / العام
-	(٧٨٨,٨٣٠,٨٢٨)	القيمة الحالية
٧٧٩,٤٣٥,٦٦٦	٥٥٧,٧٨٦,٩٢٧	

١١ - نقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	حسابات جارية بالبنوك
١٢١,٠٦٧,٢٧٢	١٧٦,١٥٦,٣٣٨	ودائع لأجل (تستحق خلال ثلاثة أشهر) *
٩٧,٤٤٥,٥٦٠	١١٣,٤٤٥,٥٦٠	
٢١٨,٥١٢,٨٣٢	٢٨٩,٦٠١,٨٩٨	

- بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٨٢,٨٤٦,٥٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٨٢,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٠٦,٩١٧,٧٤٥ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٧٨,٩١٧,٧٤٥ جنيه مصري).

١٢ - رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة المرخص به ٦٧٥ مليون جنيه مصري، كما يبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦ جنيه مصري موزعة على ٢٦١٥٦٦٧٧٣ سهم، قيمة السهم الاسمية ١,٢٥ جنيه مصري. وبتاريخ ٦ فبراير ٢٠٢٥ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة وفقا لرصيداها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والبالغ قدره مبلغ ١٥٧,٩٣٦,٠٢٧ جنيه مصري لعدد ٢٦١٤٣١٦٠ سهم بقيمة إسمية ٣٢,٦٧٨,٩٥٠ جنيه مصري، وتم اتخاذ الاجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٥ مارس ٢٠٢٥. وبلغ راس مال الشركة المصدر والمدفوع بعد إعدام أسهم الخزينة مبلغ ٢٩٤,٢٧٩,٥١٦ جنيه مصري موزع على ٢٣٥٤٢٣٦١٣ سهم، قيمة السهم الاسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٢ - رأس المال (تابع)

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	القيمة
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	٢٣,٣١ %	٥٤٨٨١٤٥٨	٦٨,٦٠١,٨٢٣ جنية مصري
شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية	١٩,٧١ %	٤٦٤٠١٥٥٠	٥٨,٠٠١,٩٣٨
شركة مصر لتأمينات الحياة	٩,١٠ %	٢١٤٢٦٣٠٠	٢٦,٧٨٢,٨٧٥
شركة مصر للتأمين	٦,٦٨ %	١٥٧١٣٦٥١	١٩,٦٤٢,٠٦٤
مساهمون آخرون	٤١,٢١ %	٩٧٠٠٠٦٥٤	١٢١,٢٥٠,٨١٦
	١٠٠ %	٢٣٥٤٢٣٦١٣	٢٩٤,٢٧٩,٥١٦

١٣ - أسهم خزينة

بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٥ قرر مجلس الإدارة استئناف شراء أسهم خزينة وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٤٦,٠٥٨,٢٦٩ جنية مصري لعدد ٥٧٨٠٠٥٩ سهم.
وبتاريخ ٢١ يناير ٢٠٢٦ قرر مجلس الإدارة استئناف شراء أسهم خزينة وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٥٥,٣٣٤,٦٠٦ جنية مصري لعدد ٦٧٤٨١٩٩ سهم على أن يتم عرض قرار إعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها أكثر من عام لمجلس الإدارة . .

١٤ - مخصصات

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنية مصري	جنية مصري
٤,٥٣٣,٢٧٤	٤,٥٣٣,٢٧٤
٣,٩١٥,٧٦٨	٣,٩١٥,٧٦٨
٨,٤٤٩,٠٤٢	٨,٤٤٩,٠٤٢

١٥ - ضرائب الدخل
مصروف ضرائب الدخل

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنية مصري	جنية مصري	ضرائب الدخل الجارية
١٠,٩٢٥,١٥٠	١١,٢٦٤,١٢٥	ضرائب على عوائد أذون الخزانة
٦,٩٦٩,٤٤٠	-	ضرائب الدخل المؤجلة - (إيراد)
(٧٦٠,٠٣٥)	(١١,٤٤٨)	مصروف ضرائب الدخل
١٧,١٣٤,٥٥٥	١١,٢٥٢,٦٧٧	
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	ضرائب الدخل الجارية
جنية مصري	جنية مصري	رصيد أول الفترة / العام
٥٥,٠٣٨,٦٣٤	٣٨,٦٠٩,٥٢٢	مصروف ضريبة الدخل عن الفترة / العام
١٠,٩٢٥,١٥٠	٥٥,٠٣٨,٦٣٤	المسند خلال الفترة / العام
(٩,٧٦٦)	(٣٨,٦٠٩,٥٢٢)	رصيد آخر الفترة / العام
٦٥,٩٥٤,٠١٨	٥٥,٠٣٨,٦٣٤	
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	ضرائب الدخل المؤجلة
جنية مصري	جنية مصري	رصيد أول الفترة / العام - أصل
٢,٧١٣,٨٠١	١,٠٦٣,١٣٠	الحركة خلال الفترة / العام - إيراد
٧٦٠,٠٣٥	١,٦٥٠,٦٧١	رصيد آخر الفترة / العام - أصل
٣,٤٧٣,٨٣٦	٢,٧١٣,٨٠١	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٦ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة
١,١٧٦,٥٣٥,٤٧٣	٩٣٥,٩٦٨,٧١٣	مصروفات مستحقة
٣,٧٧٥,٨٦٩	٣,٤٦٠,٣٦٧	موردون
٧٢٠,٥٢٠	٧٩٣,١٩٥	تأمينات من الغير
٩,٣٤٥,٧٥٠	٩,١٧٦,٣١٣	صندوق الزمالة
٢٣٧,٩٨٨	١١٨,٧٠٨	دائنو توزيعات
٥,٨٢٩,٩٨٤	٦,٠٧٧,٨٣٤	شركة املاك للتمويل
٢٨,٩٠٦,٥٢٦	٣٣,٨١٣,٠٨٢	أرصدة دائنة أخرى
٢٤,٤٠٣,١٢٤	٢٣,٢٦٠,٦٢١	
١,٢٤٩,٧٥٥,٢٣٤	١,٠١٢,٦٦٨,٨٣٣	

١٧ - المبيعات و الإيرادات

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
٧١,٧٣٨,٨٣٣	٥٨,٩٦٦,٥٢٧	إيجارات
٢,٠٩٧,٥٦٠	٨٥٦,٤٥٨	إيرادات أخرى
١,٧٤٣,٢٠٠	٣٣٦,٣٠٠	
٧٥,٥٧٩,٥٩٣	٦٠,١٥٩,٢٨٥	

١٨ - تكلفة المبيعات و الحصول على الإيرادات

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير *
٥,٧١٠,٧٠٠	٥٣٨,٤٠٦	
٥,٧١٠,٧٠٠	٥٣٨,٤٠٦	

* تتضمن تكلفة الإيرادات والحصول على الإيرادات مبلغ ٨٤١,٦٩٢ جنيه مصري وتتمثل في تكلفة مشروعات الإسكان والتعمير خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ في قيمة الأرض التي تم انتقال السيطرة الخاصة بها خلال الفترة وسيتم الاعتراف بإيراد وتكلفة المرافق عند الانتهاء من تنفيذ تلك المشروعات.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٩ - مصروفات عمومية وإدارية

الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	مرتبات وما في حكمها
٧,٣٨٠,٥٩٧	٦,٤٨٦,٤٢٦	مصروفات صيانة
٢٠٣,١٢٩	٣٩٠,٥٣٣	مصروفات نقل وانتقالات
٥٩٥,٧٤٢	١٦٠,٧٦٨	مصروفات دعاية واستقبال ونشر وطبع
١٧٣,١٧٢	٦١٤,٥٨٩	المساهمة التكافلية
٢٢٩,٩٥٦	٣١٥,٥٠١	وقود وزيوت وقوى محرك
١٥١,٢٣٩	١٨٩,٤٣٠	أدوات كتابية
١٠٨,٧٢٤	١٣٢,٧٧٠	رسوم واشتراكات
٢٣٧,٢٠٣	٤٤٤,٩٠٨	مصروفات تأمين
١١٦,٠٢٥	٤٨٦,١٩١	قطع غيار ومهمات
٢٣,٣٣٣	٢٠,٠٧٣	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٦٣٠,٧٩٠	٥٣٥,٩٥٤	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ١-٢٣)
٣٠٨,٣٧٩	٣٠٨,٣٧٩	مصروفات أخرى
١,٥٤٥,٤٥٣	٣,٤٥٢,١٨٣	
١١,٧٠٣,٧٤٢	١٣,٥٣٧,٧٠٥	

٢٠ - الالتزامات المحتملة

الارتباطات الرأسمالية

بلغ رصيد الارتباطات الرأسمالية للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٤٧,٠٨٥,٣١٤ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٤٢,١٨٥,٢١٩ جنيه مصري).

خطابات ضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٨٢,٨٤٦,٥٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٨٢,٨٤٦,٥٢٦ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٠٦,٩١٧,٧٤٥ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٧٨,٩١٧,٧٤٥ جنيه مصري). (إيضاح ١١).

٢١ - الموقف الضريبي

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦.

٢٢ - الموقف القانوني

يتمثل الموقف القضائي للشركة في الدعاوى القضائية والمكون لها مخصص في بعض القضايا والمرفوعة من بعض جهات التعامل مع الشركة والتي مازالت منظورة أمام جهات التقاضي على جميع مستوياتها ولم يصدر بها حكم بات أو حكم قضائي نهائي، كما تتضمن أيضا بعض القضايا العمالية لبعض العاملين تاركى الخدمة ومازالت متداولة أمام جهات التقاضي.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٣ - عقود التأجير والترتيب

بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢ قامت الشركة بتوقيع عقد بيع مع إعادة استئجار ل ٣ قطع أراضي بمنطقة السيوف بإجمالي مساحة ٢٥٠١٢ م مملوكة للشركة ومبوبة ضمن بند مشروعات إسكان وتعمير (إيضاح ٦) مع شركة كوريليس للتأجير التمويلي والحصول بموجبه على مبلغ ٣٤٧,٧٠٤,٨٥٠ جنيه مصري من خلال الية التأجير التمويلي تدفع على أقساط ربع سنوية لمدة ثمان سنوات تنفيذ لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٢.

كما قامت الشركة بتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢٣ بتنفيذ المرحلة الثانية بمبلغ ٩٩,٩٩٩,٧٥٢ جنيه مصري من خلال الية التأجير التمويلي تدفع على أقساط ربع سنوية لمدة ثمان سنوات.

وبتاريخ ٢٥ مايو ٢٠٢٣ تم توقيع عقد شراء سيارة بنظام التأجير التمويلي من شركة بي ام للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١,٢٥٠,٦٠٠ جنيه مصري تدفع على أقساط ربع سنوية لمدة خمس سنوات مبوبة ضمن بند الأصول الثابتة (إيضاح ٣).

وبتاريخ ١٣ أغسطس ٢٠٢٤ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستئجار لسيارة بنظام التأجير التمويلي من شركة كوريليس للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٢,٢٥٠,٠٠٠ تدفع على أقساط ربع سنوية لمدة ٣ سنوات مبوبة ضمن الأصول الثابتة (إيضاح ٣). بالإضافة إلي عقد إيجار تشغيلي لمقر الشركة بالقاهرة لمدة ١٠ سنوات.

١ - أصول حق انتفاع

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مباني وإنشاءات	مباني وإنشاءات
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠,٨٩٦,٠٧٥	١٠,٨٩٦,٠٧٥
١٠,٨٩٦,٠٧٥	١٠,٨٩٦,٠٧٥
(٥,٢٤٢,٤٤٣)	(٤,٠٠٨,٩٢٧)
(٣٠٨,٣٧٩)	(١,٢٣٣,٥١٦)
(٥,٥٥٠,٨٢٢)	(٥,٢٤٢,٤٤٣)
٥,٣٤٥,٢٥٣	٥,٦٥٣,٦٣٢

أول الفترة / العام
آخر الفترة / العام
مجمع الاستهلاك
أول الفترة / العام
استهلاك الفترة / العام (إيضاح ١٩)
آخر الفترة / العام
صافي القيمة الدفترية آخر الفترة / العام

٢ - التزام عقود التأجير والترتيب

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
عقود ترتيب	عقود ترتيب
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٦٩,٩٣٠,٧٣٠	٣٧٦,٣٠٤,٥٩٧
(٤٨,٩٢٨,٢٠٥)	(٥١,٠١٥,٤٩٨)
٣٢١,٠٠٢,٥٢٥	٣٢٥,٢٨٩,٠٩٩

رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
يخصم:
أقساط مستحقة السداد خلال عام

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
عقود تأجير	عقود تأجير
جنيه مصري	جنيه مصري
٦,٨٨٥,٣٢٩	٣٨٨,٢٤٥,٢٥١
(٢,١٢٢,٠٩٤)	(٤٧,٠٤٢,٧٠٦)
٤,٧٦٣,٢٣٥	٣٤١,٢٠٢,٥٤٥

رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
يخصم:
أقساط مستحقة السداد خلال عام

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٤ - نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة نصيب المساهمين في أرباح الفترة للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	أرباح الفترة للشركة الأم المتوسط المرجح لعدد الأسهم نصيب السهم في الأرباح
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧,٣٨٠,٠٤٠	٦٤,٤٦٤,١٧٦	
٢٣٠,٨٥٢,١٣١	٢٢٩,٠٤٠,٤٨٠	
<u>٠,١٦</u>	<u>٠,٢٨</u>	

٢٥ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

- (أ) مخاطر السوق
- (ب) خطر العملات الأجنبية
- (ج) خطر الفوائد
- (د) مخاطر الائتمان
- (هـ) مخاطر السيولة

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم مسؤولية وضع إطار عام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع ومتابعة سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم عن أنشطتها على أساس دوري منتظم.

الإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة مخاطر موققة رسمياً في بعض المجالات ومن سياسات إدارة مخاطر غير موققة رسمياً في مجالات أخرى.

وتتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول المالية (أرصدة النقدية بالمصندوق ولدى البنوك وأوراق قبض والاستثمارات المالية والمستحق من شركات تابعة وشقيقة والأرصدة المدينة الأخرى) وكذا الالتزامات المالية (القروض والتسهيلات الائتمانية، الموردين وأوراق الدفع، ومستحق إلى شركات تابعة ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى، التزامات طويلة الأجل، دائنون توزيعات).

ويتضمن الإيضاح (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية والسياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات الأصول والالتزامات المالية المذكورة أعلاه وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ المركز المالي.

أ- خطر السوق

خطر السوق هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل خطر سعر صرف العملات الأجنبية وخطر سعر الفائدة، وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على أرباح الشركة. وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بخطر السوق القروض والتسهيلات ذات الفائدة والودائع. ويتمثل الهدف من إدارة خطر السوق في إدارة الخطر والسيطرة عليه ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية. لا تحتفظ ولا تصدر الشركة أدوات مالية مشتقة.

ب- خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والتي تؤثر على قيم المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذا قيم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وتتحصر أهم الأدوات المالية بالعملات الأجنبية في بعض الأرصدة المدرجة ضمن نقدية بالمصندوق ولدى البنوك، المستحق من / إلى شركات تابعة، المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٥- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

ج- خطر الفوائد

يتمثل خطر الفوائد في التغيرات في أسعار الفائدة التي قد يكون لها تأثيراً عكسياً على نتائج الأعمال.

د- خطر الائتمان

خطر الائتمان هو خطر حدوث خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من أوراق القبض، أرصدة المدينون المتوعدون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة والائتمان الممنوح للشركات التابعة والشقيقة، وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والتي تتضمن الأرصدة لدى البنوك، والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، تتعرض المنشأة لخطر الائتمان نتيجة لتعثر الطرف المقابل عن السداد، والحد أقصى للتعرض لخطر الائتمان يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

ويتولى القطاع المالي بالشركة بدعم من الشركة الأم إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحد الشركة من تعرضها لخطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة الشركة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة. ولا تتوقع الإدارة وفقاً للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة عن المصارف والبنوك التي تتعامل معهم، أن يتعثر أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

المستحق من أطراف ذات العلاقة

ترتبط أرصدة المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية للنشاط ويكون تعرض تلك الأرصدة لخطر الائتمان منخفض ويكون الحد الأقصى المعرض للخطر هو القيمة الدفترية لهذه الأرصدة.

هـ- مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على تسهيلات ائتمانية من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات ائتمانية، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

٢٦- أحداث هامة

قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصبح ١٩,٠٠٪ و ٢٠,٠٠٪ و ١٩,٥٠٪ على الترتيب، كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥٠٪.

- شهدت المنطقة تصاعداً في التوترات الجيوسياسية بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران، وما نتج عن ذلك من تطورات عسكرية وسياسية قد يكون لها تأثيرات على الاقتصاد العالمي والإقليمي. وقد تؤدي هذه التطورات إلى اضطرابات محتملة في سلاسل الإمداد العالمية، خاصة فيما يتعلق بارتفاع تكاليف الشحن والتأمين والنقل، إضافة إلى احتمالية تقلبات في أسعار الطاقة والسلع الأساسية.

- كما قد يترتب على هذه الأحداث ضغوط على أسواق العملات الأجنبية، بما في ذلك احتمالية تقلبات في سعر صرف الدولار مقابل العملات الأخرى بما فيها الجنيه المصري، وهو ما قد يؤثر على تكلفة الاستيراد وأسعار بعض المدخلات المستخدمة في النشاط.

- وتقوم إدارة الشركة بمتابعة هذه التطورات بشكل مستمر لتقييم أي آثار مالية محتملة على عمليات الشركة ومركزها المالي. وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية، لم تتمكن الإدارة من تحديد الأثر المالي لهذه الأحداث بشكل دقيق على القوائم المالية المستقبلية.